

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	64 (1991)
Heft:	7-8
Artikel:	Comment les loyers augmentent
Autor:	Baertschi, François
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-129199

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

COMMENT LES LOYERS AUGMENTENT

C

ela peut sembler absurde au non-initié! Les prix de la construction de logements ont fortement baissé en 1991, alors que les loyers des immeubles neufs augmentent très fortement : plus de 50% selon l'exemple d'un quatre pièces HLM. Les hausses d'intérêts hypothécaires sont responsables de ce phénomène. Les prix de la construction à Genève ont nettement baissé en 1991. Une chute qui est estimée à 4,4% selon l'indice genevois mis au point par la commission que préside par le professeur Carlevaro de l'Uni de Genève.

FORTES BAISSES

Parmi les secteurs qui enregistrent de fortes baisses, on compte notamment les travaux préparatoires (-13% en 91; -8,9% en 90), les aménagements extérieurs (-22,1% en 91), les travaux d'excavation (-17,3% en 91; -9,8% en 90), la maçonnerie et la charpente (-4,4% en 91; -5,3% en 90).

Ces chiffres indiquent nettement une tendance à la baisse. Ils laissent deviner qu'une importante concurrence se développe actuellement entre les entreprises de la construction, poussant certaines d'entre elles à présenter des devis à l'extrême limite du niveau de rentabilité.

En baissant leurs prix, les entreprises doivent se restructurer, ce qui engendre du chômage. Dans le même

temps, les locataires ne bénéficient pas de la diminution des prix de la construction. La raison en est simple : au moment où les prix de la construction baissent, on doit faire face à une hausse des intérêts hypothécaires.

FINANCEMENT DÉCORTIQUÉ

Un exemple concret permet de mieux comprendre cette «bizarrie». Membre de la commission qui a concocté l'indice de la construction, l'architecte Roger Praplan a pris le cas d'un immeuble HLM avec les données de 1988 et l'a comparé avec les chiffres de 1991.

En 1988, le coût de la construction de l'immeuble s'élevait à 9,023 millions pour descendre à 8,815 millions en 1991. La somme à débourser pour les crédits de construction passait de 1,016 million à 1,942 millions pendant la même période : on arrive quasiment du simple au double! Tout compris (terrain, construction, crédit de construction,...), l'immeuble passait de 13 millions en 90 à 13,8 millions en 91 : cela représente une hausse de 6,15% (dans le même temps, les prix à la consommation augmentaient de plus de 14%).

PLUS DE 50% DE HAUSSE!

Avec un coût sensiblement voisin de 13 millions à 13,8 millions, les loyers vont devoir très nettement augmenter en l'espace de trois ans : plus de 50%! Dans cet exemple, le coût réel d'un quatre-pièces s'élevait à 1634 fr. par mois en 88 pour monter à 2488 fr. en 91. Comme cet immeuble est classé HLM et subventionné à 40% environ, le loyer demandé au locataire, pour ce quatre-pièces, peut être estimé à 980 fr. en 88 et à 1492 fr. en 91. Comment comprendre une telle hausse des loyers en l'espace de trois ans, alors que les entreprises de constructions sont payées moins pour le même travail? Le responsable, c'est la soudaine hausse des taux hypothécaires : dans l'exemple de cet immeuble, ils passeraient de 5% à 8% (une hausse de 60%). Les intérêts et les charges hypothécaires pour cet immeuble monteraient de 682'000 fr. en 88 à 1'055'700 fr. en 91.

Dans de telles conditions, le prix des logements neufs ne peut que flamber. Pour construire dans des conditions

plus avantageuses, il faut avoir recours à des organismes comme les caisses de pension (2e pilier), qui bénéficient d'importants capitaux. Elles peuvent se contenter de taux d'intérêt plus bas que ceux du marché. Lorsque ces institutions investissent dans la pierre, il est possible de construire bien moins cher... au profit de leurs membres.

François Baertschi
reproduit de
«Genève-Home-Informations» du
4.07.91